

סחוז חיפה

סרחב תכנון מקומי, קרית-אתא

תכנית מתאר מס' כ/244

שכונת נוף הכרמל - קרית-אתא

שינוי לתכנית המתאר כ/150

מהדורת מתן תוקף: 19.12.94

נערך ע"י: אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.
רח' קלר 5, חיפה. טל' 04-384683/4. פאקס. 04-380159.

ת ו כ ו

1. שם וחלות.
2. יחס לתכניות אחרות.
3. המקום.
4. שטח התכנית.
5. גבולות התכנית.
6. הקרקע הכלולה בתכנית.
7. יוזם התכנית.
8. בעלי הקרקע.
9. מסרת התכנית.
10. ביאור סימני התשרים.
11. שימוש בקרקע.
12. הפקעה ורישום.
13. רשימת השימושים והתכליות.
14. מרווחי בניה.
15. חישוב אחוזי הבניה.
16. גובה הבנינים וגגות רעפים.
17. גודל מגרשי הבניה.
18. מספר יחידות דיור לדונם.
19. דרכים.
20. חניה.
21. מבני עזר.
22. הוראות בדבר עיצוב מבנים.
23. מקלטים.
24. שרותים.
25. ניקוז.
26. אשפה.
27. היטל השבחה.

1. שם וחלוח

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר כ/244 - "שכונת נוף הכרמל" בקריית-אתא, המהווה שינוי לתכנית המתאר כ/150 - (להלן: "תכנית זו"). תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1000 והינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר כ/150 וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכל ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 התכנית היא שינוי לתכנית המתאר כ/150 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2595 מיום 10.1.80. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום לרחוב יוסף טרומפלדור וממזרח לרחוב הבעל שם טוב.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 14.02 דונם.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

ג ו ש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
11015	86 - 95	27, 117, 126

7. יוזם התכנית

יוזם התכנית הינה הועדה המקומית קריית-אתא.

8. בעלי הקרקע

בעלים פרטיים שונים ובעלות מינהל מקרקעי ישראל.

9. מטרת התכנית

- 9.1 קביעת תוואי דרך חדשה מדרום לרח' טרומפלדור וממזרח לרח' הבעשייט, והקטנת רוחב מתוכנן של רח' הבעשייט.
- 9.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים ב'1 לדרך.
- 9.3 קביעת הוראות בניה באיזור מגורים ב'1.
- 9.4 קביעת הוראות בדבר חזות מבנים.

10. ביאור סימני התשריט

- | | |
|----------------------------------|--------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| קו משונן בכוונים הפוכים | - גבול גוש שומה |
| קו מרוסק ירוק | - גבול חלקה קיימת לביטול |
| קו שחור | - גבול מגרש מוצע |
| שטח צבוע כחול | - שטח מגורים ב'1 |
| שטח צבוע חום בהיר | - דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | - דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| מספר בצבע שחור בתוך עיגול | - מספר חלקה קיימת |
| מספר שחור ברבע העליון של העיגול | - מספר דרך |
| מספר אדום ברבעים צדדיים של עיגול | - מרווח קידמי מינימלי |
| מספר שחור ברבע התחתון של העיגול | - רוחב הדרך |

11. שימוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע ולא ינתן היתר להקמת בנינים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין - ויחולו עליו ההוראות שבתכנית זו.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית קרית-אתא, כשהם פנויים מכל דייר, מבנה או חפץ.

13. רשימת השימושים והתכליות

- 13.1 איזור מגורים ב'1 (1) (צפיפות בינונית נמוכה) - ישמש לבנית בתי דירות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר באיזור זה, לאחר שתשתכנע בנחיצות הדבר, הקמתן של חנויות לצרכי תושבי הסביבה הקרובה כגון חנויות מכולת, ירקות, סדקית וכדומה. חנויות אלה יבנו בקומת הקרקע מבלי שיוגדלו על ידי כך אחוזי הבניה המותרים וללא הקטנת המרווחים. היתר להקמת חנות יאושר לאחר שתפורסם הודעה שתפרט דבר הקמת חנות כדרך שמפרסמים הקלה.

13.2 ד ר כ י ס - ישמש לדרכים מאושרות ומתוכננות לרבות תחבורה מוטורית, חניות, איי הפרדה, רצועות גינון תנועה רגלית, שבילי אופניים, ככרות, מדרכות וטיילות, צמתים, גשרים, מעברים תת-קרקעיים, מתקני אשפה ולהתקנת מערכות תשתית קווית.

14. מרווחי בניה

- 14.1 המרווח הקדמי המינימלי יהיה כמסומן בתשריט המצורף.
המרווח הצידי המינימלי יהיה 4 מ'.
המרווח האחורי המינימלי יהיה 5 מ'.
- 14.2 מותר להקים על מגרשי הבניה יותר ממבנה אחד. במקרה זה יהיו המרווחים בין מבנה למבנה 8 מ' לפחות.
- 14.3 במגרשים שרוחבם קטן מ-20 מ', יותר מרווח צידי של 3.5 מ'.

15. חישוב אחוזי הבניה

- 15.1 חישוב אחוזי הבניה יהיה היחס באחוזים בין שטח הבניה המותר ושטח המגרש או שטח יעוד הקרקע אחרי שהופרשו ממנו שטחים לצרכי ציבור לפי הוראות "תכנית זו".
- 15.2 תכנית זו מגדירה את היחס בו יתחלק השטח המותר לבניה, בין השטחים שנועדו לשמש במישורין את המסרות המוגדרות לכל איזור (שטחים למסרות עיקריות), ובין שטחים שנועדו למתן שרותים נלווים (שטחי שרות).
כשטחי שרות יחשבו כל אותם שמושים המוגדרים ככאלה בתקנות החוק - תקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים - התשנ"ב 1992 - סעיף 9 (ד').
- 15.3 באיזורי מגורים ב' (1) יהיו אחוזי הבניה הכוללים 90%, ולא יותר מ-45% בקומת הקרקע (מחושב משטח המגרש נטו כמפורט בסעיף 15.1). היחס בין השטחים בהם תותר הבניה למסרות עיקריות, לבין השטחים הנלווים המיועדים לשירות, יהיה 1:3 (75% משטח הבניה המותר ייועדו למסרות עיקריות ו-25% למסרות שרות).
- 15.4 עם זאת, למגרשים באיזורי מגורים ב' (1) הפונים לשני רחובות, יהיו אחוזי הבניה הכוללים 98%, ולא יותר מ-50% בקומת הקרקע (מחושב משטח המגרש נטו כמפורט בסעיף 15.1). היחס בין השטחים העיקריים לשטחי שרות יהיה כמפורט בסעיף 15.3.

16. גובה הבנינים וגגות רעפים

- 16.1 גובה הבנינים באיזור מגורים ב' (1) לא יעלה על שלוש קומות לרבות קומות עמודים אם יהיו כאלה. גובה כרכוב גג שטוח לא יעלה על 10 מ' מפני הדרך הגובלת.

16.2 הכרכובים של גגות הרעפים יהיו אופקיים. גובה הכרכוב לא יעלה על 10 מ' מפני הדרך הגובלת וגובה שיא הרכס לא יעלה על 13 מ' מעל פני הדרך הגובלת.

17. גודל מגרשי הבניה

גודל מגרשי הבניה כמסומן בתכנית.

18. מספר יחידות דיור לדונם

מספר היחידות המירבי לדונם יהיה 6.

19. דרכים

- 19.1 הדרכים, רוחבן וקווי הבנין יהיו כמסומן בתכנית זו.
- 19.2 הועדה המקומית תהא רשאית בעת הוצאת היתר הבניה להתנות, בין היתר, תנאים לסלילת דרכים עפ"י חוק התכנון והבניה ועפ"י חוקי העזר שבתוקף.
- 19.3 בסמכות הועדה המקומית להתנות בהיתר הבניה הסדרת פינות בהצטלבויות של דרכים המסומנות בתכנית זו על ידי קביעת קווי בנין מיוחדים לגבי המגרשים הגובלים בהצטלבות. הרדיוס המינימלי של קשת בהצטלבות קווי רחוב יהיה 8 מ'.

20. חניה

- 20.1 מכסת מקומות החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
- 20.2 החניה הפרטית תהיה בתוך המגרש. בכל מגרש תותר פתיחת שני פתחים בגדר ברוחב של 3.0 מ' כ"א עבור כניסה לחניה ויציאה ממנה.

21. מבני עזר

- 21.1 לא תותר התקנת מבני עזר במרווחים שמחוץ לקו הבנין.
- 21.2 מבני העזר יותקנו בצמוד למבני המגורים הראשיים או בקומות העמודים שלהם וישתלבו בעיצוב הארכיטקטוני של המבנים.

22. הוראות בדבר עיצוב מבנים

- 22.1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר חזיתות הבנינים וגווניהם.

- 22.2 לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבנינים צורת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מזוג אויר, ארובות לחימום ומרזבים.
- 22.3 מסתורי הכביסה יהיו חלק מעיצוב החזית של הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה. פרטי המסתור ופירוט החומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 22.4 לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית. פתרון זה יוגש ויהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
- 22.5 בכל בית משותף תותר רק אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת לכל הדיירים.
- 22.6 בסמכות הועדה המקומית להתנות בהיתר הבניה הקמת גגות שטוחים או גגות רעפים.
- תכנית הגג תכלול פירוט הפתרונות לחמום סולרי כחלק מעיצוב המבנה. הועדה המקומית רשאית לא לאשר פתרונות אשר מהווים מפגע אסטטי.
- 22.7 הועדה המקומית רשאית לאשר גדרות בגובה עד 1.60 מ' בין המבנים ועל גבולות החלקה. על המבקש לפרט את הגובה והחומרים במסגרת הבקשה להיתר הבניה. המיקום, הועדה המקומית חייבת להתנות בהיתר הבניה ביצוע גדרות בעיצוב אחיד לרחובות או לקטעי רחובות שלמים.

23. מ ק ל ט י ם

הקמת מקלטים לכל מבנה תעשה עפ"י חוק הג"א אשר יהיה קיים ביום הדיון בבקשת היתר הבניה. שטח המקלט לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

24. ש ר ו ת י ם

- 24.1 תעודת שימוש בבנין תנתן רק לאחר שיחובר לרשת הביוב העירונית לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- 24.2 אספקת מים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת המים של עיריית קרית-אתא.
- 24.3 הידרנטים - תנאי לקבלת היתר בניה הינו התחייבות לבצע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- 24.4 על מגישי הבקשות להיתר בניה לכלול בתכניות הפיתוח תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל. בכל מקרה לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר לתחנות הטרנספורמציה.

24.5 קווי חשמל

24.5.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה ובקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטר.	ברשת מתח נמוך
5 מטר.	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטר.	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטר.	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

24.5.2 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים מטה בין הסעונה היתר או לאו, תותנה בתיאום מוקדם עם חברת חשמל.

2.30 מטר.	כבל חשמל תת-קרקעי
2.50 מטר.	(מצד הכבל הקרוב ביותר)
5.00 מטר.	עמודי חשמל במתח נמוך
10.00 מטר.	עמודי חשמל במתח גבוה
	(מהמסד של העמוד)
	עמודי חשמל במתח עליון

חפירה וחציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים מטה ובין הסעונה היתר או לאו, תותנה בתיאום עם חברת החשמל.

10.00 מטר.	כבל חשמל תת-קרקעי
5.00 מטר.	(מצד הכבל הקרוב ביותר)
5.00 מטר.	עמודי חשמל במתח נמוך
	עמודי חשמל במתח גבוה
	(מהמסד של העמוד)
	עמודי חשמל במתח עליון
	(מהמסד של העמוד)

24.5.3 קווי החשמל שימצאו בתוך דרכים המיועדות להרחבה יועברו לקו הרחוב החדש בהתאם לחוקי העזר התקפים.

24.5.4 כל בנין יחובר לרשת החשמל ע"י כבל תת-קרקעי.

25. ניקוז

- 25.1 תעלת הניקוז שלאורך תוואי הדרך המוצעת מס' 3, באם היא קיימת, לא תבוטל, אלא תשמר כתעלה או תחליף לה.
- 25.2 ניקוז מי הגשמים יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או רשת ניקוז, הכל לפי דרישת הועדה המקומית.

26. אשפה

- 26.1 שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס העיר.
- 26.2 מיקום מתקני האשפה יאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

27. היטל השבחה

היטל השבחה שנקבע בחוק.



חתימות:

ועדת המשנה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא
תכנית נ.ע. כ"א מס' 2214/5
הומלצה למתן תוקף
בישיבה ה- 10 ב-13.6.94
יושב ראש הועדה מהגרס-הועדה

1. היזם
אל. מנסילד, מ. מנסילד, ח. קדח, י. מנסילד
ארכיטקטים
רח' קלר 5, חיפה 34483 טל. 04-384683

2. המתכנן

27.12.94

3.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 241/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.2.94 לאשר את התכנית.
נ"ר הועדה המחוזית

4.

5.

6.

הודעה על אישור תכנית מס' 241/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4287
מיום 2.3.95

הודעה על הפקדת תכנית מס' 241/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4277
21.1.93